

## Staalstraat 42 bis UTRECHT



**Vraagprijs € 515.000,- k.k.**

## Omschrijving

Goed onderhouden en sfeervol dubbel bovenhuis uit 1901 met een zonnig balkon op het westen.

Deze zeer lichte woning is rustig gelegen in een van de meest karakteristieke (groene) straten van de populaire wijk "Wittevrouwen". Rechts de straat uit wandel je de Biltstraat in waar je je dagelijkse boodschappen kunt doen of kunt genieten van een van de vele restaurants. Tevens loop je via de Biltstraat zo het centrum in. Links de straat uit wandel je het geliefde "Griftpark" in. Het Centraal Station ligt op slechts enkele minuten fietsafstand.

De woning, sinds 2016 volledig gerenoveerd, heeft een zeer lichte en ruime woonkamer met een eiken (lamel)parketvloer en openslaande deuren naar een balkon op het westen (met zon vanaf het middaguur tot in de avond). Aansluitend aan de woonkamer is een open keuken met 'schiereiland'. Deze keuken is recent gerenoveerd (2019/ 2020) en is voorzien van inbouwapparatuur. Vanaf de overloop (met vernieuwd toilet) is de voorkamer bereikbaar, een werkkamer met uitzicht. Op de tweede etage zijn twee ruime slaapkamers en een kleinere slaapkamer voorzien van een sfeervol glas in lood raam. Op de overloop zit een inbouwkast met daarin ruimte en aansluiting voor de wasmachine en droger, deze kast wordt afgesloten met een moderne houten schuifdeur. De badkamer is in 2017 geplaatst en voorzien van een ligbad, inlopdouche, wastafelmeubel met 2 wastafels en een 2e toilet. Bij de renovatie is gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen zoals inbouwkransen en een regendouche. Ook deze etage is voorzien van een lichte eiken vloer.

De woning is volledig voorzien van dubbel glas en wordt verwarmd dmv een HR-ketel.

Het geheel maakt een zeer verzorgde indruk en is dan ook instapklaar voor de volgende bewoner(s). Verder beschikt de woning nog over enkele details uit de bouwperiode zoals paneeldeuren en glas-in-lood ramen.

Een perfecte woning wanneer je op loopafstand van de binnenstad wilt wonen en tegelijkertijd wilt genieten van voldoende ruimte en een rustige straat.

Zo'n sfeervolle, ruime woning als deze op zo'n gewilde locatie komt zelden voorbij! Kom gerust zelf de 'sfeer' proeven tijdens een bezichtiging.

Bijzonderheden:

- Alle ruimtes van de woning zijn volledig gerenoveerd in de periode van 2015 tot en met 2018, incl. 'verborgen' verbeteringen (radiatoren, elektra, leidingwerk, isolerende maatregelen)
- Verwarmd dmv. cv-gas (HR combi-ketel uit 2016)
- Aanvaarding in overleg
- V.v.e. niet actief maar wel ingeschreven bij de KvK.
- Woonoppervlakte 106 m2 (gemeten conform de NEN-norm)
- De woning is voorzien van dubbele beglazing
- Voor de indeling en maatvoering zie de bijgevoegde plattegronden
- Er bestaat de mogelijkheid voor een dakterras op het hoofddak (vergunningplichtig)

Interesse in deze woning? Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee.

Alle informatie is geheel vrijblijvend. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

## Kenmerken

|                        |                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Soort</b>           | : Appartement                                 |
| <b>Type</b>            | : Bovenwoning                                 |
| <b>Aantal kamers</b>   | : 5 (waarvan 4 slaapkamers)                   |
| <b>Inhoud</b>          | : 399 m <sup>3</sup>                          |
| <b>Woonoppervlakte</b> | : 106 m <sup>2</sup>                          |
| <b>Soort bouw</b>      | : Bestaande bouw                              |
| <b>Bouwjaar</b>        | : 1860                                        |
| <b>Ligging</b>         | : Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht |
| <b>Isolatie</b>        | : Dakisolatie, dubbel glas                    |
| <b>Verwarming</b>      | : C.V.-combiketel                             |

## Locatie

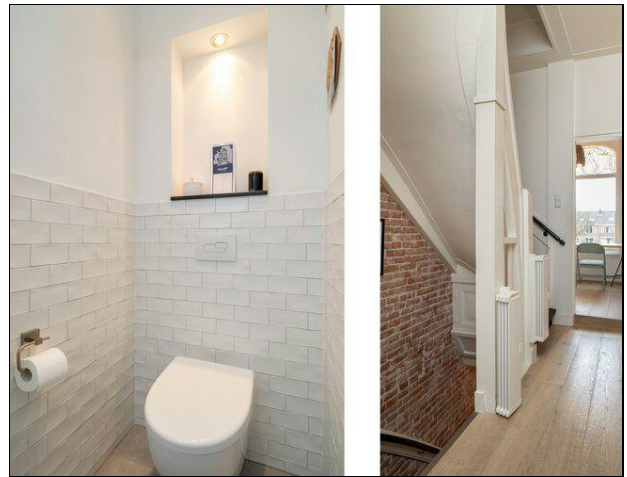


Alle informatie is geheel vrijblijvend. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.



## Foto's

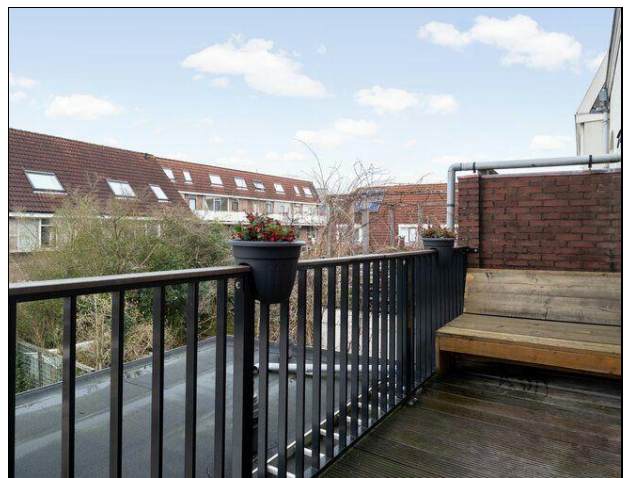
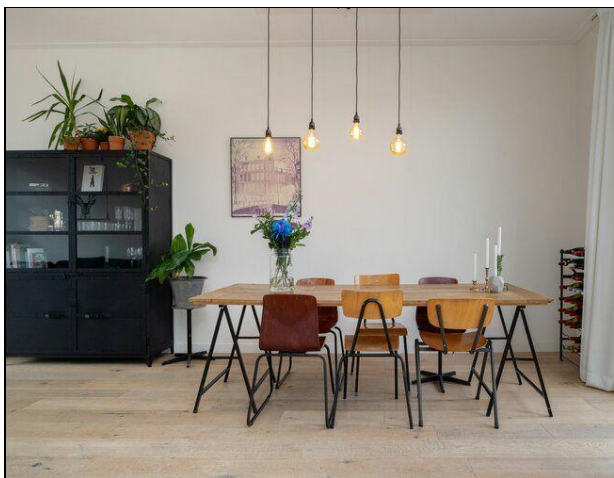


Alle informatie is geheel vrijblijvend. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.



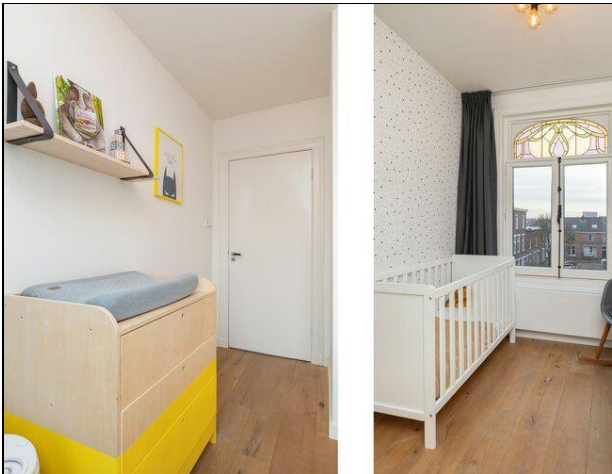
## Foto's



Alle informatie is geheel vrijblijvend. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

## Foto's



Alle informatie is geheel vrijblijvend. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.



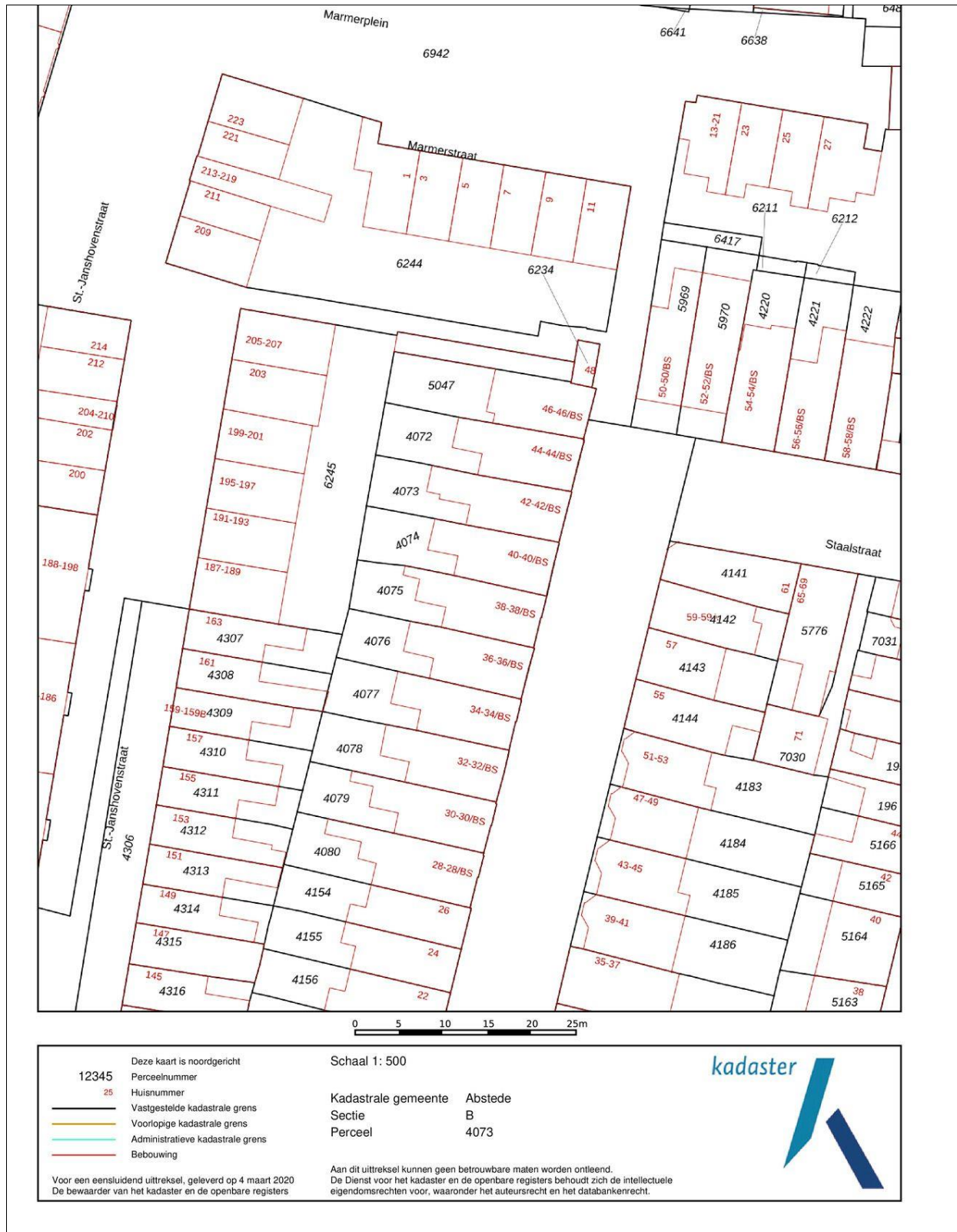
## Foto's



Alle informatie is geheel vrijblijvend. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

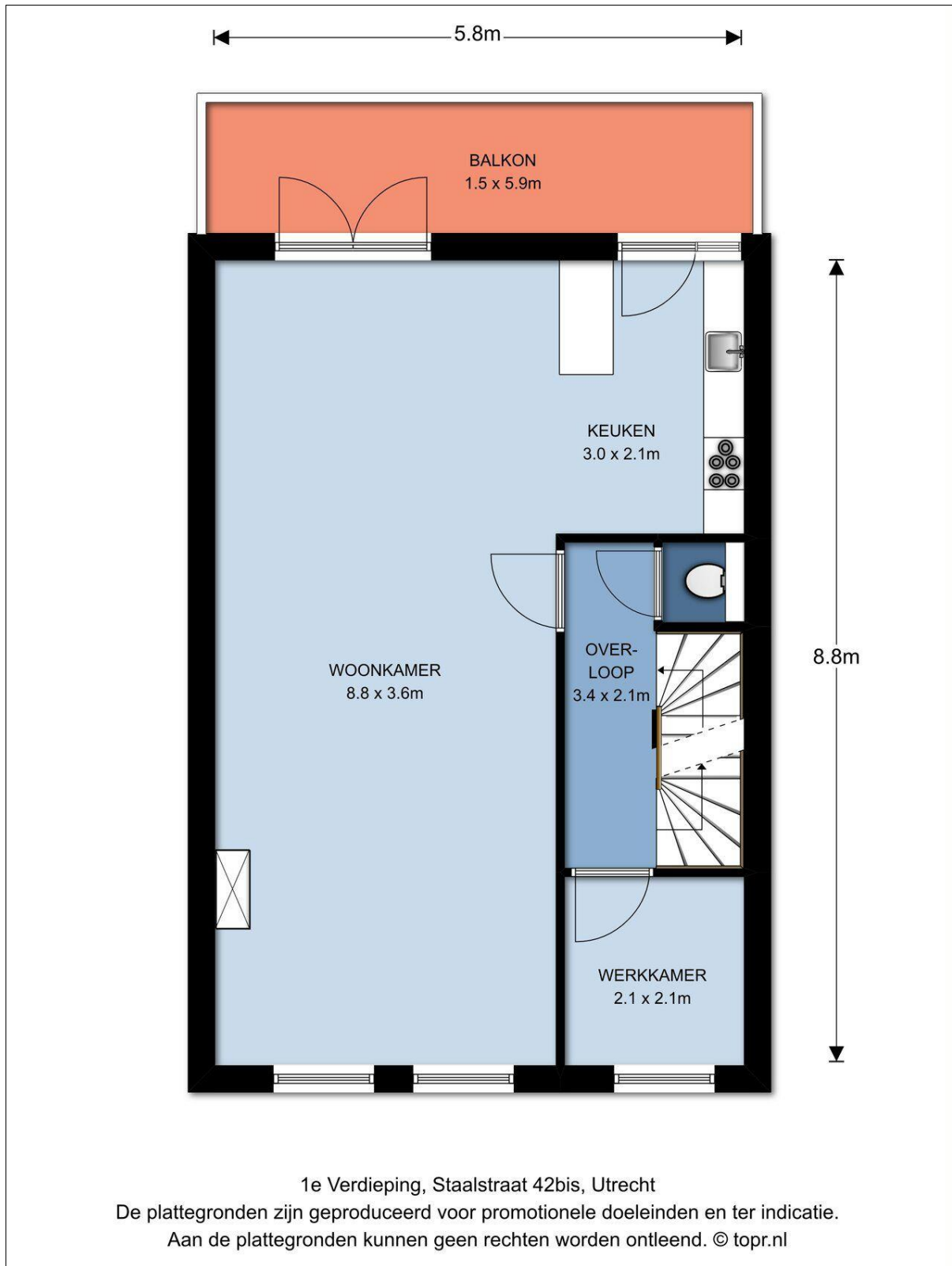
Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.





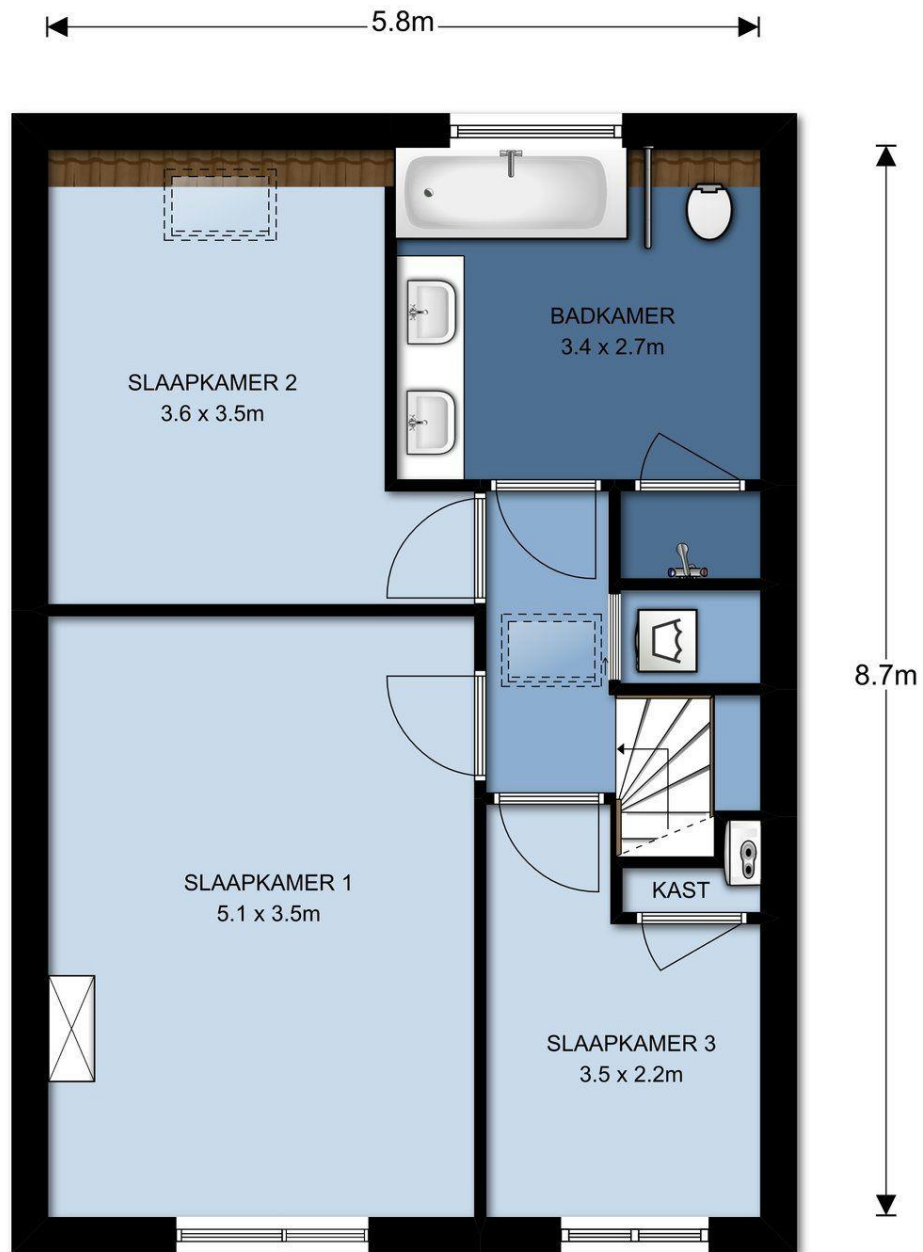
Alle informatie is geheel vrijblijvend. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.



Alle informatie is geheel vrijblijvend. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.



2e Verdieping, Staalstraat 42bis, Utrecht

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

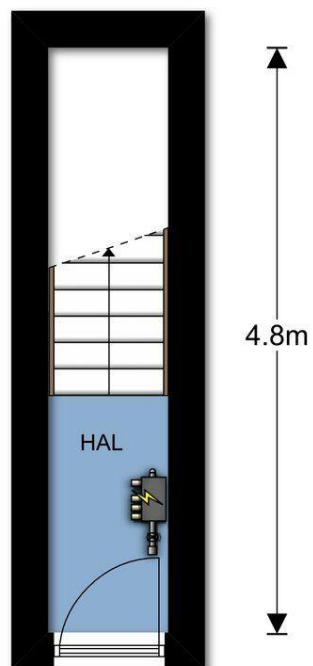
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl

Alle informatie is geheel vrijblijvend. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.



1.0m



Begane grond, Staalstraat 42bis, Utrecht

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl

Alle informatie is geheel vrijblijvend. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.



Velperweg 27

6824 BC Arnhem

026 820 00 40

info@topr.nl

www.topr.nl

IBAN NL08 INGB 0007 6604 51

KVK 09174618

BTW NL818469602B01

## Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte conform Branchebrede meetinstructie

Opgemaakt door:

S-Visual BV | Topr.nl

Datum:

04/03/2020

Plaats:

Arnhem

## Uw adres gegevens

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Adres:                     | Staalstraat 42bis |
| Woonplaats:                | Utrecht           |
| Postcode:                  | 3572RK            |
| Datum berekening metrages: | 04/03/2020        |

## Meetcertificaat: branche brede meetinstructie

De richtlijn voor de makelaardij bestaande bouw

Opgemaakt door: S-Visual BV | Topr.nl  
Datum: 04/03/2020  
Plaats: Arnhem

### Uw adres gegevens

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Adres:                     | Staalstraat 42bis |
| Woonplaats:                | Utrecht           |
| Postcode:                  | 3572RK            |
| Datum berekening metrages: | 04/03/2020        |

### Vierkante meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen:    | 106 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte:     | 0 m <sup>2</sup>   |
| Gebouw gebonden buitenruimte: | 9 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte:           | 0 m <sup>2</sup>   |

### Kubieke meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie;

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Inhoud woning:    | 399 m <sup>3</sup> |
| Inhoud bijgebouw: | 0 m <sup>3</sup>   |

Getekend door:  
J. van Seters



*Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meet en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin tegen toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.*



# Lijst van zaken



## Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Staalstraat 42 bis, 3572 RK Utrecht

Datum:

05-03-2020

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

**Let op!** Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

|                                                  | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee                         | Kan worden<br>overgenomen           | N.v.t.                              |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Woning</b>                                    |                                     |                                     |                                     |                                     |
| <i>Interieur</i>                                 |                                     |                                     |                                     |                                     |
| Verlichting, te weten:                           |                                     |                                     |                                     |                                     |
| – Inbouwspots/dimmers                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Losse (hang)lampen                             | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Buitenlampen                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| –                                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Losse) kasten, legplanken, te weten:            |                                     |                                     |                                     |                                     |
| – Zwarte (stalen) kast woonkamer                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Open (PAX) kledingskast slaapkamer achterzijde | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:        |                                     |                                     |                                     |                                     |
| – Gordijnrails                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Gordijnen                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Overgordijnen                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Vitrages                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Rolgordijnen                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Lamellen                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Jaloezieën                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – (Losse) horren/rolhorren                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Gordijnen kleine slaapkamer voorzijde          | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Plisse gordijnen badkamer                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Vloerdecoratie, te weten:                        |                                     |                                     |                                     |                                     |
| – Vloerbedekking                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Parketvloer                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Houten vloer(delen)                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Laminaat                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Plavuizen                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| –                                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| –                                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Allesbrander                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Houtkachel                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Gas)kachels                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

# Lijst van zaken



|                                | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee                         | Kan worden<br>overgenomen           | N.v.t.                              |
|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Designradiator(en)             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Radiatorafwerking              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Overige, te weten:             |                                     |                                     |                                     |                                     |
| – Spiegelwanden                | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| – Schilderij ophangstelsysteem | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Spiegels badkamer            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Kapstok                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| –                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| –                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

## Keuken

|                                      |                                     |                                     |                          |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Keukenblok (met bovenkasten)         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: |                                     |                                     |                          |                                     |
| – Kookplaat                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – (Gas) fornuis                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Afzuigkap                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Magnetron                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Oven                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Combi-oven/combimagnetron          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Koelkast                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Vriezer                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Koel-vriescombinatie               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Vaatwasser                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Quooker                            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Koffiezetapparaat                  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| –                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| –                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Keukenaccessoires, te weten:         |                                     |                                     |                          |                                     |
| –                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| –                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

## Sanitair/sauna

|                                      |                                     |                                     |                                   |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Toilet met de volgende toebehoren:   |                                     |                                     |                                   |                                     |
| – Toilet                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>          | <input type="checkbox"/>            |
| – Toilethouder                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>          | <input type="checkbox"/>            |
| – Toiletborstel(houder)              | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>          | <input type="checkbox"/>            |
| – Fontein                            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>          | <input checked="" type="checkbox"/> |
| –                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>          | <input checked="" type="checkbox"/> |
| –                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>          | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Badkamer met de volgende toebehoren: |                                     |                                     |                                   |                                     |
| – Ligbad                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>          | <input type="checkbox"/>            |
| – Jacuzzi/whirlpool                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>          | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Douche (cabine/scherm)             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>          | <input type="checkbox"/>            |
| – Stoomdouche (cabine)               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>          | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                      | <b>Blijft<br/>achter</b>            | <b>Gaat<br/>mee</b>                 | <b>Kan worden<br/>overgenomen</b> | <b>N.v.t.</b>                       |
| – Wastafel                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>          | <input type="checkbox"/>            |
| – Wastafelmeubel                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>          | <input type="checkbox"/>            |
| – Planchet                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>          | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Toiletkast                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>          | <input checked="" type="checkbox"/> |

# Lijst van zaken



|                         |                                     |                                     |                          |                                     |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| – Toilet                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Toiletrolhouder       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Toiletborstel(houder) | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| –                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| –                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Sauna met toebehoren    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

## Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

|                                                                    |                                     |                                     |                          |                                     |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Schotel/antenne                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Brievenbus                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| (Voordeur)bel                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Alarminstallatie                                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Rookmelders                                                        | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Screens/rolluiken                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| CV met toebehoren                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| (Klok)thermostaat                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Warmwatervoorziening, te weten:                                    |                                     |                                     |                          |                                     |
| – Via CV-installatie                                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Boiler                                                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Close-in boiler                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Geiser                                                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| –                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| –                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Mechanische ventilatie                                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Luchtbehandeling                                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Airconditioning met toebehoren (aantal: .....)                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: |                                     |                                     |                          |                                     |
| –                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| –                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Waterslot wasautomaat                                              | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Zonnepanelen                                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Video-intercom voordeur (om van boven de voordeur te openen)       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
|                                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

# Lijst van zaken



N.v.t.

Blijft  
achter      Gaat  
mee      Kan worden  
overgenomen

## Tuin

### Inrichting

|                                                           |                                     |                                     |                          |                                     |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Tuinaanleg/bestrating                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Beplanting                                                | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Plantenpotten op balkonhek incl. planten (indien gewenst) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

### Verlichting/installaties

|                                            |                                     |                          |                          |                                     |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Buitenverlichting                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

### Bebouwing

|                                     |                          |                          |                          |                                     |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Tuinhuis/buitenberging              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Broei)kas                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

### Overig

Overige tuin, te weten:

|                                                         |                                     |                          |                          |                                     |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| – (Sier)hek                                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Vlaggenmast(houder)                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Buitenbank op balkon (op maat gemaakt) indien gewenst | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| –                                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

## Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

Ja      Nee      Gaat  
mee      Moet worden  
overgenomen

|                                |                          |                                     |                          |                          |
|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| CV/geiser/boiler               | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Keuken/tuin/kozijnen           | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Intelligente thermostaten e.d. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Stadsverwarming                | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Zonnepanelen                   | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -                              | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -                              | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Bijlage(n) over te nemen contracten:

|   |
|---|
| – |
| – |

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,  
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,  
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:



## Vragenlijst voor de verkoop van een appartement

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar.

(\* Een kopie van deel B wordt verstrekt aan de koper en kan, indien partijen dit wensen, als bijlage aan de koopakte gehecht worden.)

### DEEL B

#### Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen perceel      Staalstraat 42 bis te Utrecht

#### 1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? **Nee**
- b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen)  
Zo ja, welke zijn dat : \_\_\_\_\_
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)  
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : \_\_\_\_\_
- d. Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**  
Zo ja, graag nader toelichten : \_\_\_\_\_
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_
- f. Rusten er voor zover u weet rechten op het appartement, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? **Nee**  
(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc)  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_
- g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op het appartement? **Nee**  
Zo ja, hoe lang nog? : \_\_\_\_\_
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? **Nee**  
Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument? **Nee**  
Is er sprake van een beeldbepalend object? **Nee**
- j. Is er sprake van ruilverkaveling? **Nee**
- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**  
Zo ja:  
- is er een huurcontract? Ja / Nee  
- welk gedeelte is verhuurd? : \_\_\_\_\_

- welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : \_\_\_\_\_
- welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen) : \_\_\_\_\_
- heeft de huurder een waarborgsom gestort? : \_\_\_\_\_
- Zo ja, hoeveel? € \_\_\_\_\_
- heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee
- Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_
- m. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? (Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens) **Nee**
- Zo ja, welke is/zijn dat? : \_\_\_\_\_
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**
- Zo ja, toelichting : \_\_\_\_\_
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**
- q. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)
- s. Hoe gebruikt u het appartement nu? : **Woning**  
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)
- t. Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? **Ja**
- u. Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

## 2. Gevels

- a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**
- Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**
- Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**
- Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **Ja**
- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? **Nee**
- Zo ja, volgens welke methode? : **Toelichting gevel isolatie: kleine slaapkamer voorzijde en studeerkamer zijn van binnen geïsoleerd in 2017.**

## 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex?
- Platte daken : **Onbekend, vervangen door vorige eigenaren. Plat dak uitbouw onderbuurman: 2019.**
- Overige daken : \_\_\_\_\_
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**
- Zo ja, waar? : **Maar de onderbuurman heeft sinds een aantal dagen wel een lekkage (lekkage gelokaliseerd onder ons balkon). Dit wordt in opdracht van verkopers en onderbuurman gerepareerd voor de datum van overdracht naar nieuwe eigenaar.**
- c. Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**

- Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? **Nee**
- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**  
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **Ja**
- f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement in orde? **Ja**  
Zo nee, toelichting : \_\_\_\_\_
- g. Zijn de dakgoten van het appartement in orde (bijvoorbeeld lekkage)? **Ja**  
Zo nee, toelichting : \_\_\_\_\_
- 4. Kozijnen, ramen, en deuren**
- a. Wanneer zijn van het appartement de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **Onbekend, door vorige eigenaar. In de afgelopen jaren is buiten wel geschilderd: - Voordeur in 2018 - Kozijnen, ramen en dakkapel op slechte stukken bijgewerkt (herstellen van slechte plekken met epoxy, schuren, schilderen) in 2018**
- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Nee**
- b. Functioneren van het appartement alle scharnieren en sloten? **Ja**  
Zo nee, toelichting : \_\_\_\_\_
- c. Zijn alle sleutels aanwezig? **Ja**
- d. Is er in het appartement sprake van isolerende beglazing? **Ja**
- e. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- 5. Vloeren, plafonds en wanden**
- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- c. Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Nee**  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- d. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? **Nee**  
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- e. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? **Ja**
- 6. Kelder, kruipruimte en fundering**
- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? **Ja / Nee**
- c. Is de kruipruimte droog? **Ja / Nee / Meestal**
- d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Ja / Nee / Soms**

- e. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Ja / Nee  
 Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Ja / Nee
- 7. Installaties**
- a. Is er in het appartement een CV-installatie aanwezig? **Ja**  
 Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze? : **TrendLine HRC30 CW5, 2016**  
 Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : **2019**
- b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? **Nee**  
 Zo ja, hoe vaak? : \_\_\_\_\_
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**  
 Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**  
 Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**  
 Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**  
 Zo ja, welke? : **In 2016/2017 zijn de alle radiatoren in huis vervangen m.u.v. woonkamer achterzijde en grote slaapkamer voorzijde.**
- g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **2016 bij installatie vermoed ik laatste keer vermoed ik. Ketel zit direct onder het dak.**
- h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Ja**
- i. Is de elektrische installatie vernieuwd? **Ja**  
 Zo ja, wanneer? : **2016**  
 Zo ja, welke onderdelen? : **Meterkast uitgebreid met vier extra groepen (voor keuken, badkamer en wasmachine)**
- j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? **Nee**  
 Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_
- k. Zijn er andere installaties met gebreken? **Nee**  
 Zo ja, welke en welke bijzonderheden? : \_\_\_\_\_
- 8. Sanitair en riolering**
- a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**  
 Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_
- b. Lopen de afvoeren in het appartement van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**  
 Zo nee, welke niet? : \_\_\_\_\_
- c. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- d. Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc? **Nee**  
 Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**
- 9. Diversen**
- a. Wat is het bouwjaar van het appartement? : **1901**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? **Ja**

- Zo ja, welke en waar? : **Asbest plaatje in de schouw grote slaapkamer voorzijde (nooit zelf waargenomen aangezien de schouw volledig dicht is gemaakt, bekend van vragenlijst vorige eigenaren).**
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? **Nee**  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- e. Is de grond van het appartementencomplex voor zover bekend verontreinigd? **Nee**  
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee  
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? **Nee**
- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? **Nee**  
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee  
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **Nee**
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om het appartement (*Muizen, ratten, kakkerlakken etc.*) **Nee**
- h. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**  
Is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee  
Zo ja, wanneer? : \_\_\_\_\_  
Zo ja, door welk bedrijf? : \_\_\_\_\_
- i. Is er in het appartement voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? (*Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn.*) **Nee**
- j. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in? **Ja**  
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **- Doorbreken muur keuken/woonkamer - Verplaatsen badkamer van 1e naar 2e verdieping**  
Zo ja, in welk jaartal? : **2015 (muur), 2016 (badkamer)**  
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **Niro klusbedrijf, Gouda (muur) Pro-Casa installatie & afbouwbedrijf, Almere (badkamer)**
- k. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder bouwvergunning? **Ja**
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Nee**  
Zo ja, welke label? : **Momenteel aangevraagd, voor verkoop aanwezig.**
- 10. Vaste lasten**
- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? **€ 331,96**  
Belastingjaar : **2020**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 430000**  
Peiljaar? : **2019**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 379,59**  
Belastingjaar? : **2020**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 221,89**  
Belastingjaar : **2020**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 93**  
Elektra: **€ 18**  
Blokverwarming: € \_\_\_\_\_
- f. Zijn er leasecontracten? (*Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel etc.*) **Nee**  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_  
Hoe lang lopen de contracten nog? : \_\_\_\_\_



- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € \_\_\_\_\_  
 Heeft u alle canons betaald? Ja / Nee  
 Is de canon afgekocht? Ja / Nee  
 Zo ja, tot wanneer? : \_\_\_\_\_
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**  
 Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**  
 Zo ja, hoe hoog? : \_\_\_\_\_  
 Zo ja, waarvoor? : \_\_\_\_\_  
 Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Ja**  
 Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? **€ 148**

#### 11. Garanties

- Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, GIW-garantie etc? **Nee**  
 Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_

#### Nadere informatie (Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

Vervangen: - Waterleidingen tot straatniveau (2016). - Alle vloeren (2016) - Elektra en uitbreiding meterkast (2017) - Badkamer (2016) - Radiatoren (excl. radiator woonkamer achterzijde en grote slaapkamer voorzijde) en CV ketel (2016) - Alle ramen met enkel glas (o.a. woonkamer voorzijde) vervangen voor dubbel glas (2017) - Trapbekleding (2017) - Balkon (2017) - Voordeur (2018) - Keuken gerenoveerd en verschillende apparatuur vervangen (2019/2020)

#### Ondertekening

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om op grond van het Burgerlijk Wetboek schadevergoeding te claimen. Verkoper verklaart de woning tot de notariële levering op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende verklaart voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Plaats \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_

Handtekening

Handtekening

Waltmann Makelaars  
 Maliebaan 71, 3581 CG Utrecht  
 Telefoon: 030-231 30 35

Fax: 030-231 23 74  
E-mail: [info@waltmann.nl](mailto:info@waltmann.nl)

## WOONLASTEN IN UTRECHT 2019

### Gemeentelijke belastingen

#### Onroerende zaakbelasting

Met ingang van 2009 is er een wijziging in de tariefstelling van de OZB. De tarieven zijn nu een percentage van de waarde in het economische verkeer van uw onroerende zaak:

|                   | Woning     | Niet-woning |
|-------------------|------------|-------------|
| Eigenarenheffing  | 0,0912%    | 0,3173%     |
| Gebruikersheffing | afgeschaft | 0,2563%     |

#### Rioolheffing

Deze belasting bedraagt per woning jaarlijks € 214,49

#### Afvalstoffenheffing

|                             | Eenpersoonshuishouden | Meerpersoonshuishouden |
|-----------------------------|-----------------------|------------------------|
| Kosten per perceel per jaar | € 208,00              | € 253,00               |

#### Hondenbelasting

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Per hond bedraagt dit jaarlijks | € 74,52  |
| Kenneltarief per jaar           | € 221,76 |

#### *Voor meer informatie:*

*Gemeente Utrecht, Dienst Burgerzaken en  
Gemeentebelastingen, Stadsplateau 1 in Utrecht, telefoon  
030-286 0000, [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl), [ww.bghu.nl](http://ww.bghu.nl)*

#### Waterschapsheffing

Iedereen die afvalwater loost op het riool, betaalt zuiveringsheffing. Met dit geld betaalt het waterschap de kosten voor het zuiveren van het afvalwater. Iedereen die direct op het oppervlaktewater loost, betaalt verontreinigingsheffing. Met deze belasting wordt onder andere de controle op lozingen betaald.

|                                  |                                                        |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Tarief per vervuilingseenheid    | € 65,80 per jaar (meerpersoonshuishouden = 3 eenheden) |
| Ingezetenenomslag per huishouden | € 72,24 per jaar                                       |

#### *Voor meer informatie:*

*Hoofdkantoor Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden,  
Poldermolen 2 in Houten, telefoon 030-634 57 00  
[www.hdsr.nl/](http://www.hdsr.nl/) [ww.bghu.nl](http://ww.bghu.nl)*

## UW TIEN VRAGEN

Over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer...

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

### **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### **3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

### **4. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### **5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## UW TIEN VRAGEN

### **6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

### **7. De makelaar vraagt een ‘belachelijk’ hoge prijs voor een woning. Mag dat?**

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt, in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

### **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

### **10. Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?**

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid ‘hangt’ aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.



### OVERIGE INFORMATIE

#### **De koopovereenkomst**

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

#### **Baten, lasten en verschuldigde canons**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten, met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

#### **Waarborgsom of bankgarantie**

Ter zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

#### **Overdracht binnen 6 maanden**

Indien de waarde waarover koper overdrachtsbelasting is verschuldigd wegens overdracht binnen zes maanden een voorgaande overdracht resp. (op)levering kan worden verminderd met de waarde waarover bij die eerdere overdracht overdrachtsbelasting tegen het normale tarief, dan wel (niet-aftrekbare) omzetbelasting was verschuldigd een en ander conform artikel 13 Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en koper derhalve niet de onder normale omstandigheden verschuldigde overdrachtsbelasting hoeft te voldoen, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

#### **Wat is kosten koper?**

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. De kosten koper is ongeveer 6 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.



## Kies voor een hypotheek die bij uw levensstijl past

Heeft u na lang zoeken uw droomhuis gevonden? Dan volgt nog de spannende zoektocht naar de juiste financiering. Want niet de koop van een huis is de belangrijkste financiële beslissing in uw leven, dat is het afsluiten van een hypotheek. Ga daarom eens langs bij De Hypotheekshop. Wij kijken samen met u welke hypotheekvorm het beste bij uw situatie en levensstijl past. Zo heeft u de zekerheid dat uw hypotheek straks volledig op uw wensen is afgestemd!

### Welke voordelen kan De Hypotheekshop u bieden?

- Uiterst gunstige rentetarieven en voorwaarden.
- We doen zaken met alle belangrijke geldverstrekkers.
- De kwaliteit van ons advies wordt door onafhankelijke deskundigen gewaarborgd.
- Betaalbare maandlasten, die passen bij uw persoonlijke situatie en levensstijl.
- We zijn helder over kosten, u weet vooraf precies waar u aan toe bent.
- Ook voor uw verzekeringen en pensioen.
- We nemen u al het papier- en regelwerk uit handen.
- Ook na het afsluiten van de hypotheek kunt u op ons rekenen.

Kom gerust eens binnen voor een gratis kennismakingsgesprek. Wij zijn u graag van dienst.



De Hypotheekshop  
Roland Luijer & Jeroen Landzaat  
Erkend hypotheekadviseurs

Meerndijk 7  
3454 HM De Meern  
030 - 677 58 00  
[demeern870@hypotheekshop.nl](mailto:demeern870@hypotheekshop.nl)

# DUIDELIJK VERHAAL